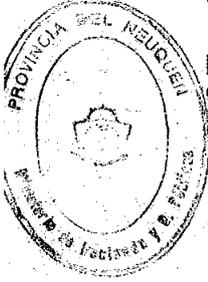




DECRETO Nº 0479 /11.-  
NEUQUÉN, 01 ABR 2011 .-



**VISTO:**

La Ley Provincial 485 de Propiedad Horizontal, su Decreto Reglamentario Nº 1596/67 y las Resoluciones del Ministerio de Hacienda y Obras Públicas Nº 95/2010 y Nº 193/2010, por las que se crea una Comisión Técnica con el objeto de elaborar proyectos de normas legales que regulen los emprendimientos urbanísticos que en la actualidad se afectan a la Ley Nacional 13.512; y

**CONSIDERANDO:**

Que el Decreto Provincial Nº 313/82 legisló parcialmente sobre nuevas formas de uso del suelo, reglamentando en el orden de la Provincia del Neuquén los denominados Clubes de Campo o Complejos Recreativos Residenciales, definiéndolos como aquellos en el cual las partes destinadas a vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación jurídica y funcional con las destinadas a esparcimiento o recreación;

Que no obstante el mencionado Decreto, estos particulares emprendimientos urbanísticos se encuadraron siempre en el Régimen de las Leyes Nacional 13.512 y Provincial 485 de Propiedad Horizontal, un encuadre legal que en principio resultó el más adecuado para dividir estos complejos, a los efectos de determinar los distintos sectores que los componen y atribuir los derechos correspondientes;

Que asimismo, la gran demanda habitacional generó otros emprendimientos que, siendo barrios abiertos, se gestionaron también por el Régimen de Propiedad Horizontal, atendiendo a que las dimensiones de las unidades no encuadraban en las Ordenanzas de Fraccionamiento de tierras;

Que la Ley 485 y el Decreto Reglamentario Nº 1596/67 posibilitaban la Registración de Planos de División sobre Unidades A Construir o En Construcción, y el Registro de la Propiedad Inmueble dictó la Disposición Técnico Registral Nº 2, Resolución Técnico Registral Nº 3/92 y Resolución de Propiedad Horizontal Nº 4/84, mediante las cuales se posibilitó la registración de los actos de transferencia o constitución de derechos reales sobre esas Unidades, siempre que tuvieran "independencia constructiva";

Que estas alternativas legales posibilitaron el extraordinario desarrollo que adquirieron los distintos tipos de complejos, al permitir la inscripción de títulos de propiedad en las situaciones prealudidas, y cuya difusión y grado de adhesión tiene que ver claramente con la necesidad tener un "espacio" donde construir la vivienda;

Que en ese marco, en general no se respetan los Planos de Propiedad Horizontal registrados como Proyecto, lo que genera situaciones de irregularidad al modificarse el objeto del derecho real, que deben ser salvadas con la actualización del Plano Registrado como "Proyecto", para su Registración "Definitiva". Ello en un todo de acuerdo con la Ley 2217 y sus reglamentaciones;

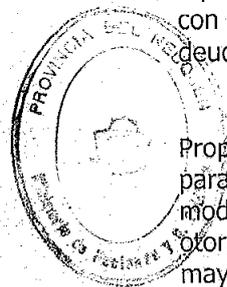
Que para esta actualización la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial exige: Solicitud expresa firmada por todos los Copropietarios,

ALEJANDRO LARRAVIDE  
Directora Provincial de Gestión  
Técnico Administrativa  
Ministerio de Hacienda y Obras Públicas



DECRETO Nº 0479 /11.-

o por el Administrador o por persona con Poder suficiente por resolución de Asamblea con decisión mayoritaria; Plano Conforme a Obra; acreditación del Dominio y libre deuda de las Unidades Funcionales involucradas;



Que una vez actualizado el plano general de afectación a Propiedad Horizontal con las modificaciones del estado constructivo de las unidades, para el otorgamiento de actos de disposición de dichas unidades es necesaria la modificación del respectivo Reglamento de Copropiedad y Administración, para cuyo otorgamiento y registración la Ley 13.512 exige unanimidad o mayorías que en la mayor parte de los casos son imposibles de obtener;

Que a excepción de las urbanizaciones tipo Barrios Cerrados o tipo Club de Campo, la mayoría de los complejos habitacionales existentes, fundamentalmente tipo Dúplex, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, tienen consorcios legalmente constituidos que en la práctica no funcionan como tal, hecho que imposibilita la firma de un apoderado, y deriva a la opción de contar con la firma de todos los copropietarios;

Que la opción de contar con la firma de todos los copropietarios constituye una imposibilidad cierta, que condena a los copropietarios a convivir con su situación, y por lo tanto a inmovilizar su inmueble en el mercado inmobiliario;

Que si bien la mencionada situación no es imputable al Estado, es necesario dar una solución al problema, más aun en lo que al pasado se refiere, dado que la explosión demográfica generó una marcada falta de viviendas, donde el ciudadano común no tuvo una noción clara de lo que representa el Régimen de Propiedad Horizontal, el que en mayor medida brindó soluciones habitacionales a todo el espectro social;

Que esta necesidad social justifica la flexibilización de la exigencia de las firmas para proceder a la modificación del estado constructivo, siempre y cuando no se afecte el interés público o de terceros linderos que formen parte del consorcio;

Que, asimismo, la exigencia de la incorporación del Plano Conforme a Obra de la construcción efectuada, aprobado por el respectivo Municipio, garantiza el cumplimiento de las normas municipales, y por lo tanto, que no hay afectación del interés público;

Que, la actualización de los Planos de Propiedad Horizontal no sólo permitirá sanear las situaciones de irregularidad antes mencionadas, sino también evitará la evasión fiscal inmobiliaria por la falta de declaración del hecho imponible, controlando la registración y valuación de las mejoras accedidas a las parcelas, posibilitando la elaboración de datos económicos y estadísticos de base para la legislación tributaria inmobiliaria y la acción de planeamiento respectivas;

Que, en consecuencia, resulta procedente adecuar el Artículo 2º del Título I y el Artículo 13º del Título IV del agregado del Decreto Provincial Nº 1596/67, reglamentario de la Ley 485, para este tipo de emprendimientos, garantizando que todos los aspectos destinados a dotar de certeza a la publicidad

  
ALEJANDRA LARRAIDE  
Directora Provincial de Gestión  
Técnico Administrativa  
Ministerio de Hacienda y D. P. C. 1

DECRETO Nº 0479 /11.-

catastral y registral, reduzcan esfuerzos en la gestión administrativa con la consecuente economía para los administrados y permitan la actualización del estado constructivo de las unidades;

Que las modificaciones propuestas fueron elaboradas en forma conjunta por la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial, el Colegio de Escribanos de la Provincia del Neuquén, la Unión Neuquina de Agrimensores y el Consejo Profesional de Agrimensura, Geología e Ingeniería de Neuquén, en el marco de la Comisión creada por Resoluciones Nº 95/2010 y Nº 193/2010 del Ministerio de Hacienda y Obras Públicas;

Que la presente normal legal cuenta con la debida intervención del Registro de la Propiedad Inmueble, de la Asesoría General de la Gobernación y de la Fiscalía de Estado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 89º de la Ley 1284 de Procedimiento Administrativo;

Por ello;

**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DEL NEUQUÉN  
D E C R E T A:**

**Artículo 1º: INCORPÓRASE** al Artículo 2º del Título I- GENERALIDADES Y DEFINICIONES del agregado del Decreto Provincial Nº 1596/67, reglamentario de la Ley Provincial 485 de Propiedad Horizontal, lo siguiente:

n) **Emprendimientos con independencia constructiva:** Son aquellos emprendimientos en los que las construcciones existentes o proyectadas en los polígonos de sus distintas unidades, constituyen cuerpos aislados de construcción, sin apoyarse sobre lados del polígono.

ñ) **Emprendimientos con independencia constructiva condicionada:** Son aquellos emprendimientos en los que las construcciones existentes o proyectadas en los polígonos de sus distintas unidades se apoyen al menos sobre uno de los lados del polígono.

**Artículo 2º: INCORPÓRASE** a continuación del Artículo 13º del Título IV- TRÁMITE Y DOCUMENTACIÓN del agregado del Decreto Provincial Nº 1596/67, reglamentario de la Ley Provincial 485 de Propiedad Horizontal, los siguientes artículos:

**13º Bis.- Modificación y corrección de planos aprobados de Emprendimientos con Independencia Constructiva:**

Para la modificación del Estado Constructivo de Emprendimientos con independencia constructiva, la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial requerirá:

- a. Solicitud por parte del Titular de la Unidad, indicando modificaciones a efectuar.
- b. Certificación del representante del Consorcio de Copropietarios, en cuanto a que la modificación que se solicita, cumple con las normas internas del Consorcio.
- c. Plano de Obra Registrado por autoridad competente.
- d. Certificado de Dominio de la Unidad a modificar.
- e. Libre Deuda de Impuesto Inmobiliario de la Unidad a modificar.
- f. Plano de Mensura con las modificaciones correspondientes, conforme a las normas vigentes.



DECRETO N° 0479 /11.-

**13° Ter.- Modificación y corrección de planos aprobados de Emprendimientos con Independencia Constructiva Condicionada:**

Para la modificación del Estado Constructivo de Emprendimientos con Independencia constructiva condicionada, la Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial requerirá:

- a. Solicitud por parte del titular de la Unidad indicando modificaciones a efectuar y firma de todos los titulares de las Unidades de dominio exclusivo linderos dando su asentimiento. Indicando debajo de cada firma el nombre, apellido, N° y tipo de documento de identidad de cada uno de los firmantes y aclarando que Unidad representa. Dicha documentación deberá ser proporcionada por el profesional actuante bajo su responsabilidad.
- b. Plano de Obra Registrado por autoridad competente.
- c. Certificado de Dominio de la Unidad a modificar.
- d. Libre Deuda de Impuesto Inmobiliario de la Unidad a modificar.
- e. Plano de Mensura con las modificaciones correspondientes a la Unidad a actualizar conforme a las normas vigentes.

**13° Quáter.-**

Cumplidos los procedimientos establecidos en los Artículos 13° Bis ó 13° Ter y registrado el plano de mensura, se considerará modificado el estado constructivo de la/s unidad/es involucrada/s, y esta condición se publicitará mediante el Certificado Catastral, conforme a las disposiciones establecidas en la Ley 2217 y su Reglamentación.

**Artículo 3°:** Los titulares de las unidades sobre las que se legisla en el presente, sin que sea necesaria la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, podrán obtener en el Registro de la Propiedad Inmueble la registración de la modificación del estado constructivo, mediante escritura pública otorgada en forma autónoma o conjunta o simultáneamente con la realización del acto de disposición del inmueble, debiendo transcribirse en la misma las constancias respectivas obrantes en el Certificado Catastral expedido conforme a la Ley 2217.

**Artículo 4°:** La Dirección Provincial de Catastro e Información Territorial y el Registro de la Propiedad Inmueble quedan también facultadas, en el ámbito de su competencia, para reglamentar el trámite administrativo y el contenido de la documentación requerida, como asimismo para disponer sobre los requisitos de aprobación, registración y tramitación que se relacionen con las normas contenidas en el presente Decreto.

**Artículo 5°:** Las disposiciones del presente Decreto tendrán vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

**Artículo 6°:** El presente Decreto será refrendado por la señora Ministra de Coordinación de Gabinete y la señora Ministro de Hacienda y Obras Públicas.

**Artículo 7°:** Comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y cumplido archívese.-  
ES COPIA

Fdo) SAPAG  
REINA  
RUIZ

  
ALEJANDRA LARRAVIDE  
Directora Provincial de Gestión  
Técnica Administrativa  
Ministerio de Hacienda y O. Públicas

